

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/014								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			02.02.2026								
AZ.:					öffentlich								
Beratungsergebnis:													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht						

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Lindenstraße 7, Flst. Nr. 196/4

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren mit Antrag auf Abweichung zur gesetzlichen Neuregelung zum „Bauturbo“ ist am 08.01.2026 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt in keinem Bereich eines Bebauungsplans, deshalb muss das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und nach § 34 Abs. 3 b BauGB städtebaulich beurteilt werden. Gemäß § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauturbo

Es liegt ein Antrag auf Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 b BauGB vor. Bei dem vorliegenden Bauantrag mit Antrag auf Abweichung handelt es sich gemäß Schreiben der Baurechtsbehörde vom 14.01.2026, um ein Bauvorhaben nach § 34 Abs. 3 b BauGB, deshalb ist eine Zustimmung nach § 36 a BauGB erforderlich.

Nach § 34 Abs. 3 b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung ist möglich in Bezug auf alle Kriterien des Einfügens. Zum Beispiel in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.

Gemäß § 36 a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3 b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Nach § 36 a Abs. 3 BauGB kann die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 36 a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36 a Absatz 1 Satz 4 BauGB anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird oder nicht. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die geplante, rückwärtige Wohnbebauung auf dem Baugrundstück nicht so bedeutend ist, dass eine Beteiligung der kompletten Bevölkerung erforderlich ist, da sich die Auswirkung des Bauvorhabens sich nur auf den Bereich um das Baugrundstück beziehen. Dies entspricht faktisch der bisherigen Rechtslage, siehe hierzu auch bei „Angrenzeranhörung“.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung gemäß § 55 LBO ist nach Mitteilung der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt nicht erforderlich.

Vorausgegangener zurückgezogener Bauantrag aus dem Jahr 2024

2024 war bereits geplant die im vorderen Bereich der Lindenstraße bestehende Garage, ein Teil des bestehenden Schuppens und eine weitere kleiner Nebenanlage abzubrechen. Anschließend war vorgesehen ein zweites Wohnhaus im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück der Lindenstraße 7 zu errichten. Nachdem die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt mitgeteilt hat, dass der Bauantrag keine Aussicht auf Baugenehmigung hat wurde der Bauantrag zurückgezogen.

Aktuell vorliegende Planung

Abbruch

Die bestehende Garage im vorderen Bereich zur Lindenstraße soll abgebrochen werden. Ebenso soll ein Teil der sich auf dem Baugrundstück befindlichen Schuppens und eine weitere, kleine Nebenanlage abgebrochen werden.

Errichtung

Auf dem Grundstück der Lindenstraße 7 ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in zweiter Reihe geplant ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten. Das Wohnhaus mit Speicher ist mit einer Breite von 12,50 m und mit einer Tiefe von 10,50 m sowie mit einer Firsthöhe von 8,42 m geplant. Mit dem Wohnhaus soll die vordere gedachte Bauflucht des Wohnhauses der Adlergasse 1 aufgenommen werden. Es ist vorgesehen grenzständisch an der westlichen und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Pultdachgarage zu errichten, an diese das Wohnhaus in östliche Richtung anschließt. Das Dach des Wohnhauses soll als Satteldach mit 25° Dachneigung errichtet werden. Die Erschließung soll über das Baugrundstück zur Lindenstraße erfolgen.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung, fügt sich das Einfamilienwohnhaus mit Garage mit der Höhe, der Bauweise und der Art der baulichen Nutzung ein. Das Grundstück Lindenstraße 6 liegt im Mischgebiet. Die Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Baugrundstück beträgt ca. 0,7 und die Geschossflächenzahl ca. 0,4. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen die Orientierungswerte im Mischgebiet für die GRZ 0,6 und für die GFZ 1,2. Der Orientierungswert für die GRZ ist leicht überschritten, aber nach der Auffassung der Verwaltung ist dies städtebaulich noch vertretbar. Da in der näheren Umgebung noch massivere Bebauungen wie in der Adlergasse 1 oder Hauptstraße 40 vorhanden sind.

Bei der geplanten Bebauung mit dem Einfamilienwohnhaus in zweiter Reihe greift der neue gesetzlich geregelte Bauturbo. Bisher konnte dieses Bauvorhaben nicht umgesetzt werden, weil die Baurechtsbehörde des Landratsamts die Auffassung vertreten hat, dass die Wohnbebauung mit dem Einfamilienwohnhaus sich nicht einfügt, da die faktische hintere Baugrenze hinter den Wohnhäusern entlang der Lindenstraße weit überschritten ist. Allerdings betrachtet die Verwaltung die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich, als eine Weiterführung der Wohnbebauung auf Höhe des Wohnhauses der Adlergasse 1. Die Ausrichtung des geplanten Wohnhauses nimmt die vordere gedachte Bauflucht mit der des Wohnhauses des Adlergasse 1 auf. Nach Auffassung der Verwaltung ist die rückwärtige geplante Wohnbebauung des Grundstücks städtebaulich vertretbar, wenn auch die Erschließung über die Lindenstraße erfolgt.

Durch die neue gesetzliche Regelung des Bauturbos muss sich die Wohnbebauung mit der faktischen hinteren Baugrenze so nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügen.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für die drei Wohneinheiten insgesamt vier Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Für das neu geplante Wohnhaus ist ein Stellplatz in der neuen Garage und ein Pkw-Stellplatz im Hof vor dem Wohnhaus vorgesehen. Für das bestehende Wohnhaus bestehen zwei Pkw-Stellplätze einer im bestehenden Schuppen und einer ebenfalls im Hof. Die Pkw-Stellplätze sind von der Lindenstraße anfahrbar.

Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandsflächen des Wohnhauses liegen auf dem Baugrundstück. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Haushaltrechtliche Deckung:

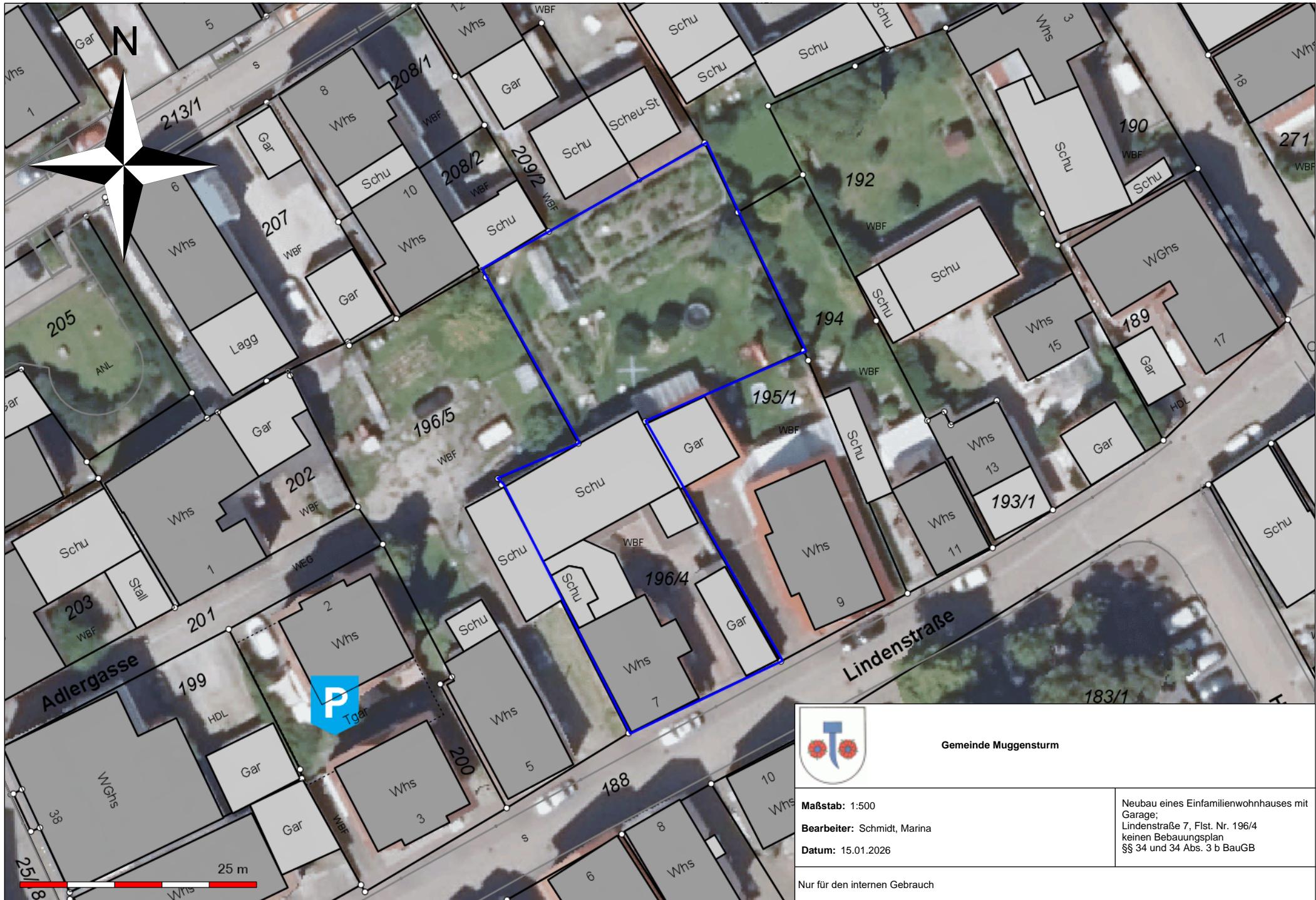
-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen und die Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan
- 02 Fotos
- 03 Lagepläne
- 04 Pläne



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 15.01.2026

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage;
Lindenstraße 7, Flst. Nr. 196/4
keinen Bebauungsplan
§§ 34 und 34 Abs. 3 b BauGB

Nur für den internen Gebrauch





Stand: 15.01.2026

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 196/4

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage --- ABBRUCH

Bauherr:

Architekt:

Beatrice und Carsten Klagmann
Lindenstraße 9
76461 Muggensturm

3.4

ROSWITA
STEINERT
FREIE ARCHITEKTIN
67461 MUGGENSTURM
TELEFON 07222/52277
TELEFAX 07222/989826

Vermessung:
**Ingenieurbüro
Malige ibm**
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

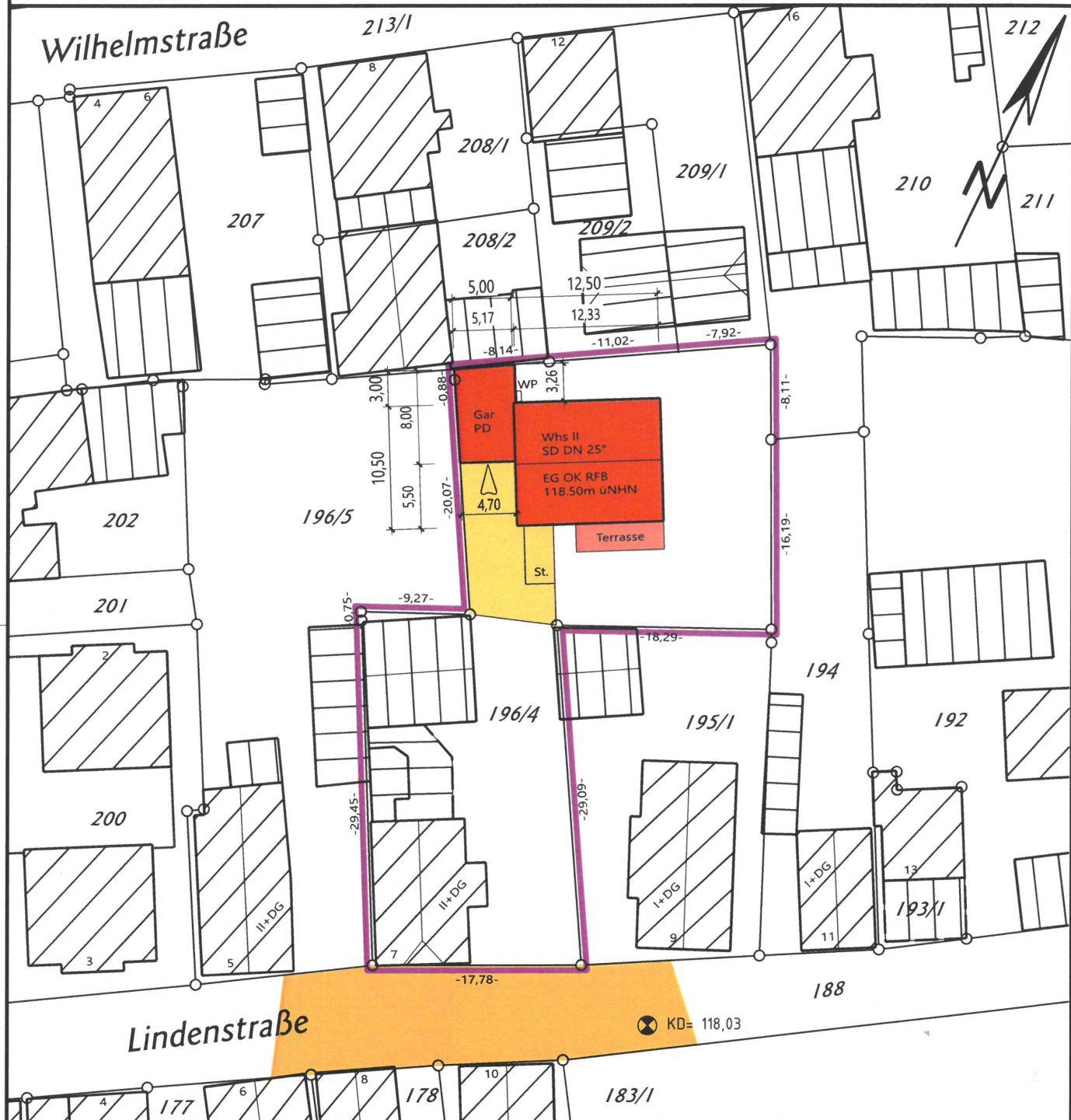
Datum: 15.03.2024

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 196/4

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauherr:

Beatrice und Carsten Klagmann
 Lindenstraße 9
 76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

Ingenieurbüro ibm malige
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
 Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
 Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

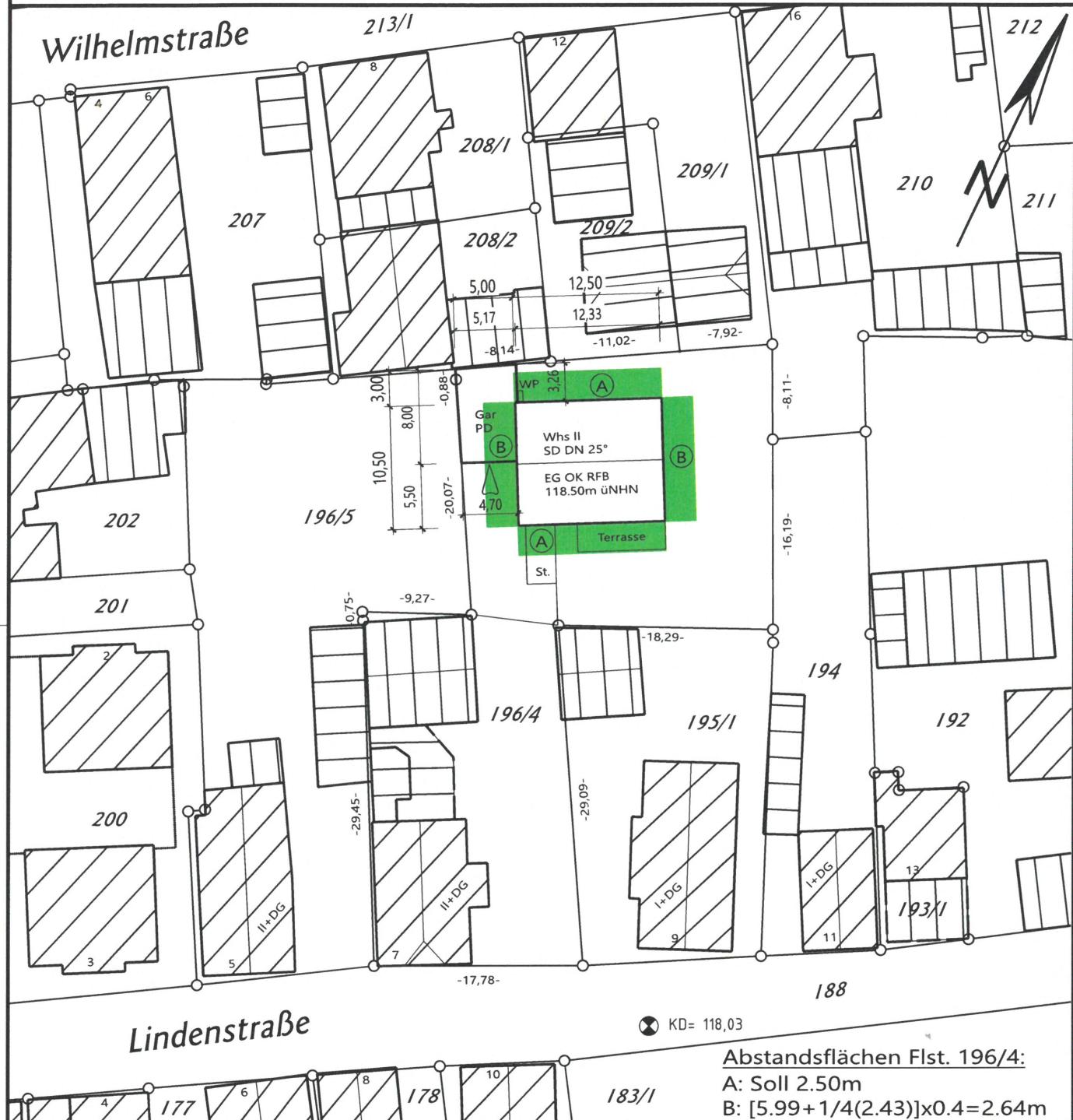
Datum: 11.11.2025

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 196/4

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauherr:

Beatrice und Carsten Klagmann
 Lindenstraße 9
 76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

ingenieurbüro ibm
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG
 Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
 Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
 Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum:

11.11.2025

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 10 und 12

zum Angrenzer Lindenstraße 5



zur Lindenstraße



zu den Angrenzern Lindenstraße 9 und 11 und Wilhelmstraße 16

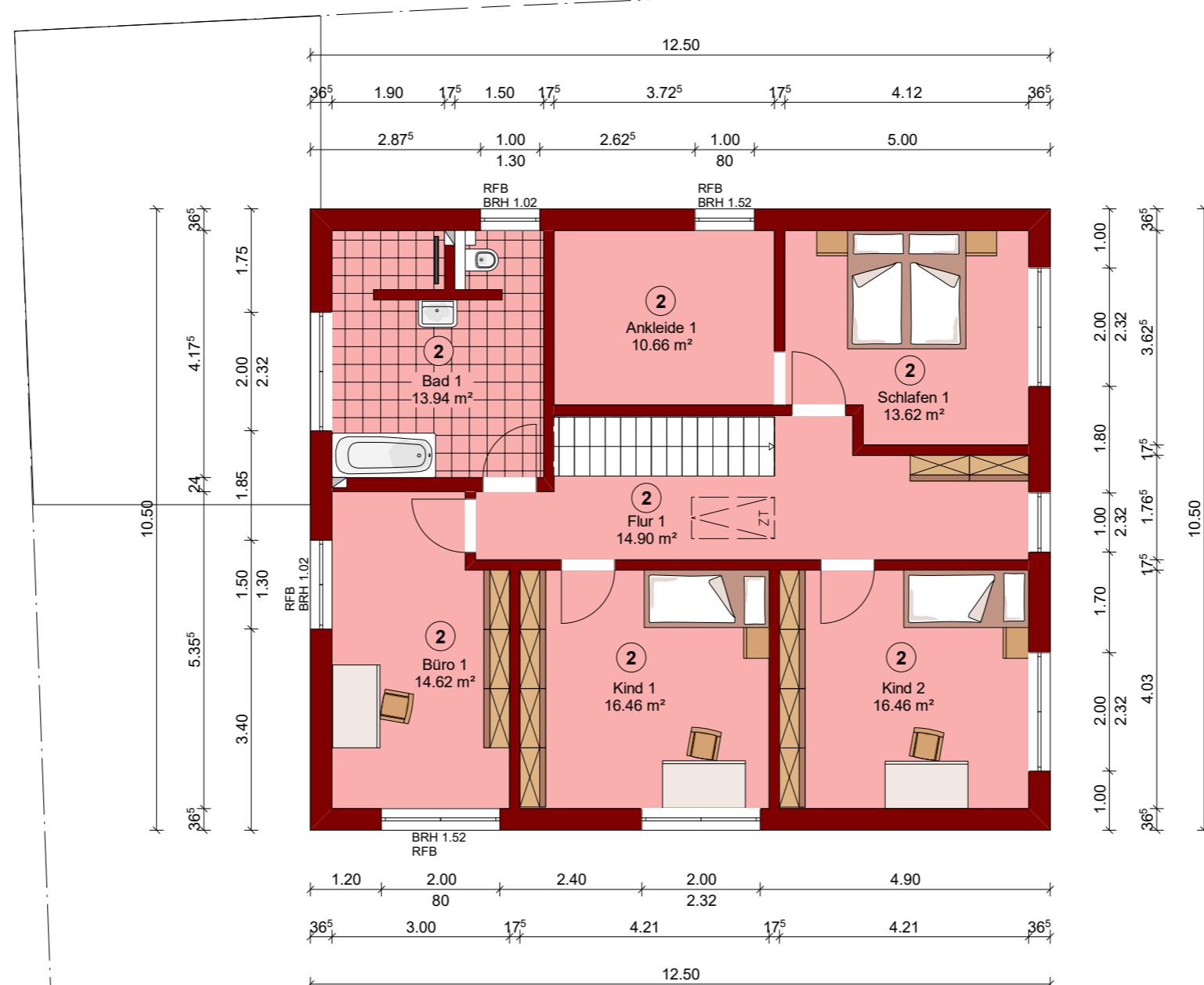
BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4	
BAUHERR:	Beatrice & Carsten Klagmann Lindenstraße 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Welbacher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswitha Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Kellergeschoß	DATUM: 21.11.2005 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m		

zum Angrenzer Lindenstraße 5

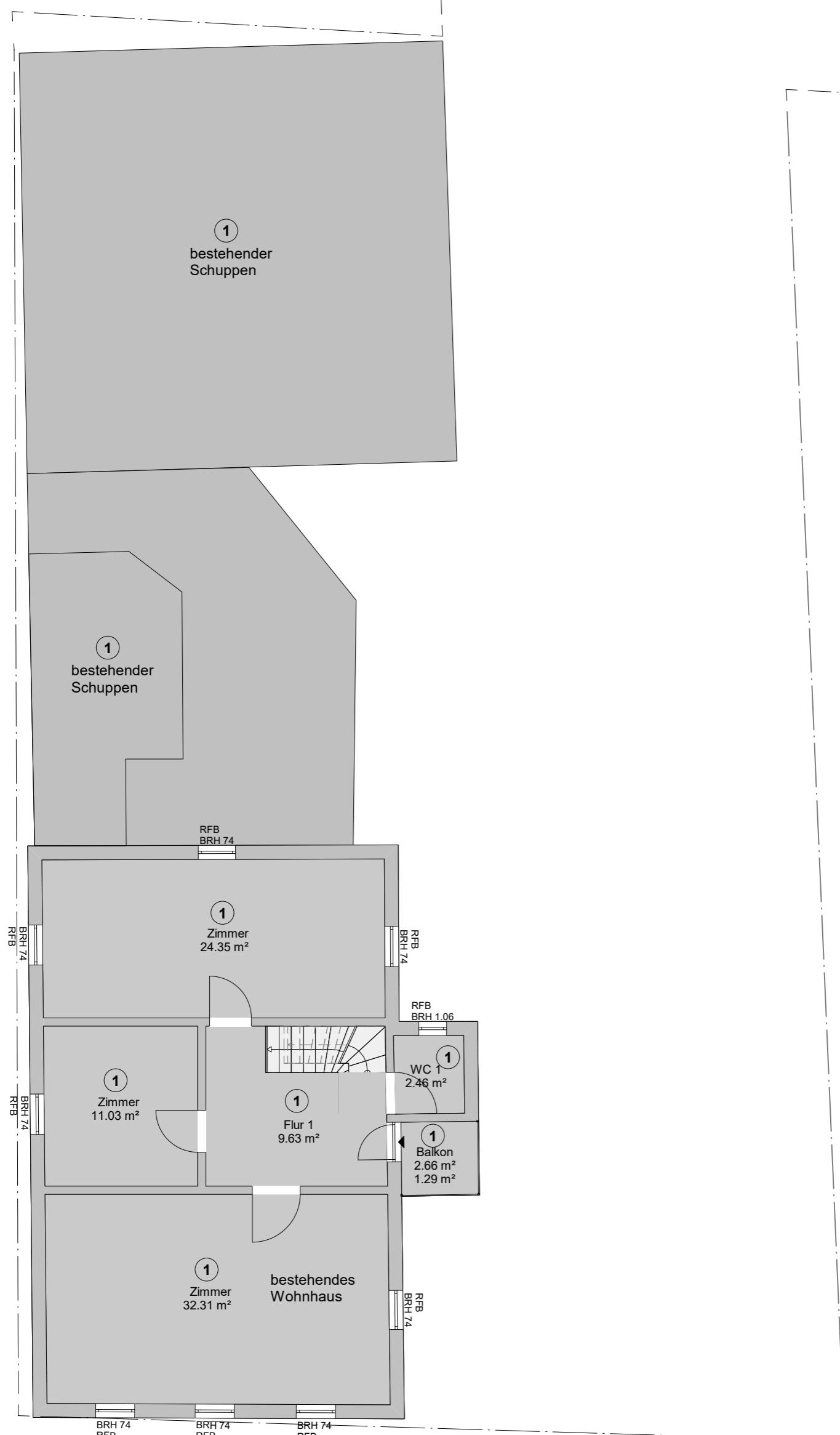


zu den Angrenzern Wilhelmstraße 10 und 12

zum Angrenzer Lindenstraße 5



zu den Angrenzern Lindenstraße 9 und 11 und Wilhelmstraße 16



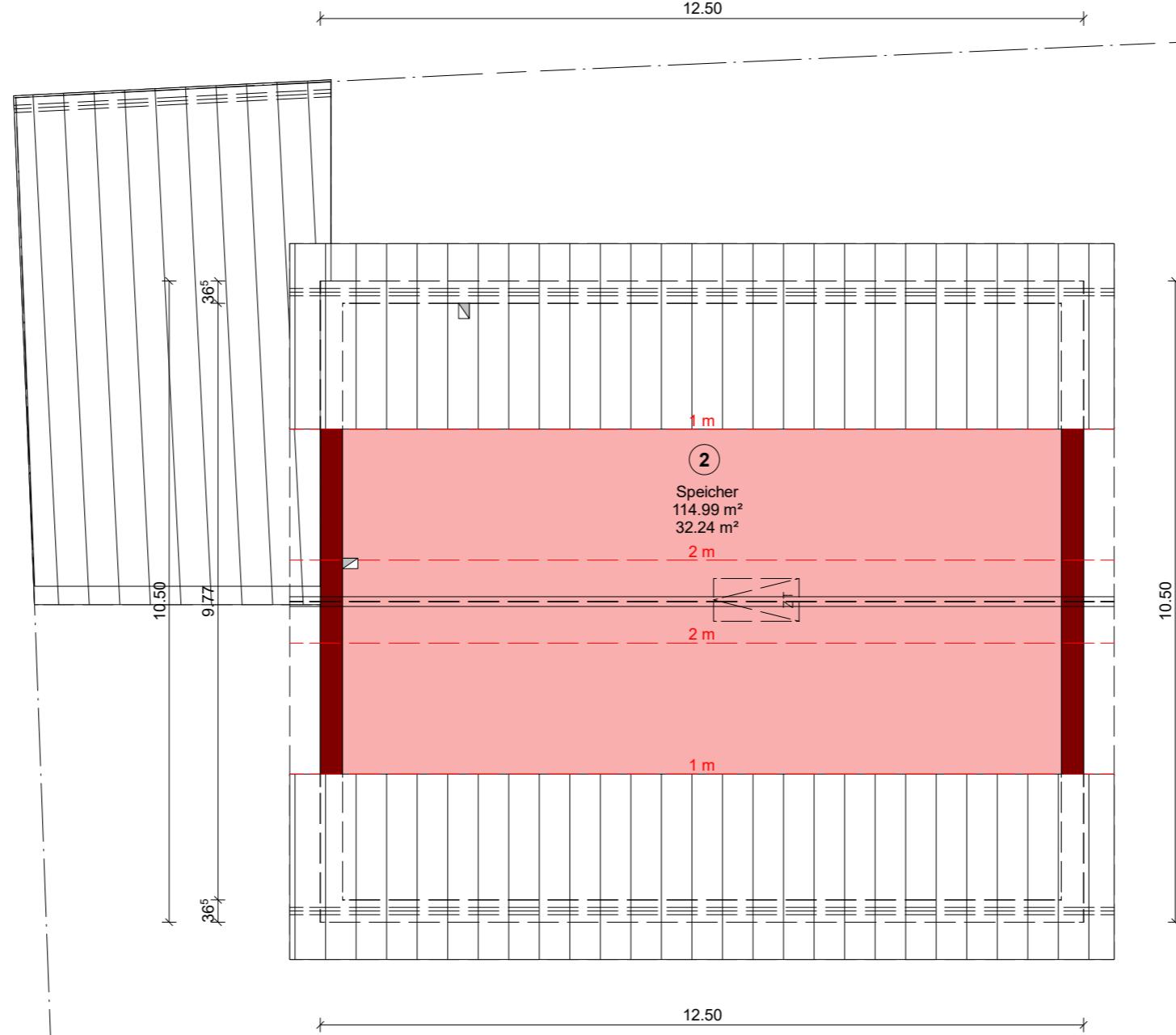
zur Lindenstraße

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 9a, Flst.Nr. 196/4	
BAUHERR:	Beatrice & Carsten Klagmann Lindenstraße 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Welbacher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswitha Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	DATUM: 21.11.2025	NAME: Kraft/sb
	Obergeschoss 1	

0 1 2 3 4 5 6 7m

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 10 und 12

zum Angrenzer Lindenstraße 5



zu den Angrenzern Lindenstraße 9 und 11 und Wilhelmstraße 16

bestehender Schuppen

1 m

bestehender Schuppen

RFB
BRH 1.15

1
Speicher
15.36 m²
7.45 m²

1
Speicher
2.09 m²
0.59 m²

1
Speicher
27.51 m²
9.60 m²

1
bestehendes Wohnhaus

1
Speicher
24.31 m²
11.79 m²

1 m 2 m 1 m

1 m 2 m 1 m

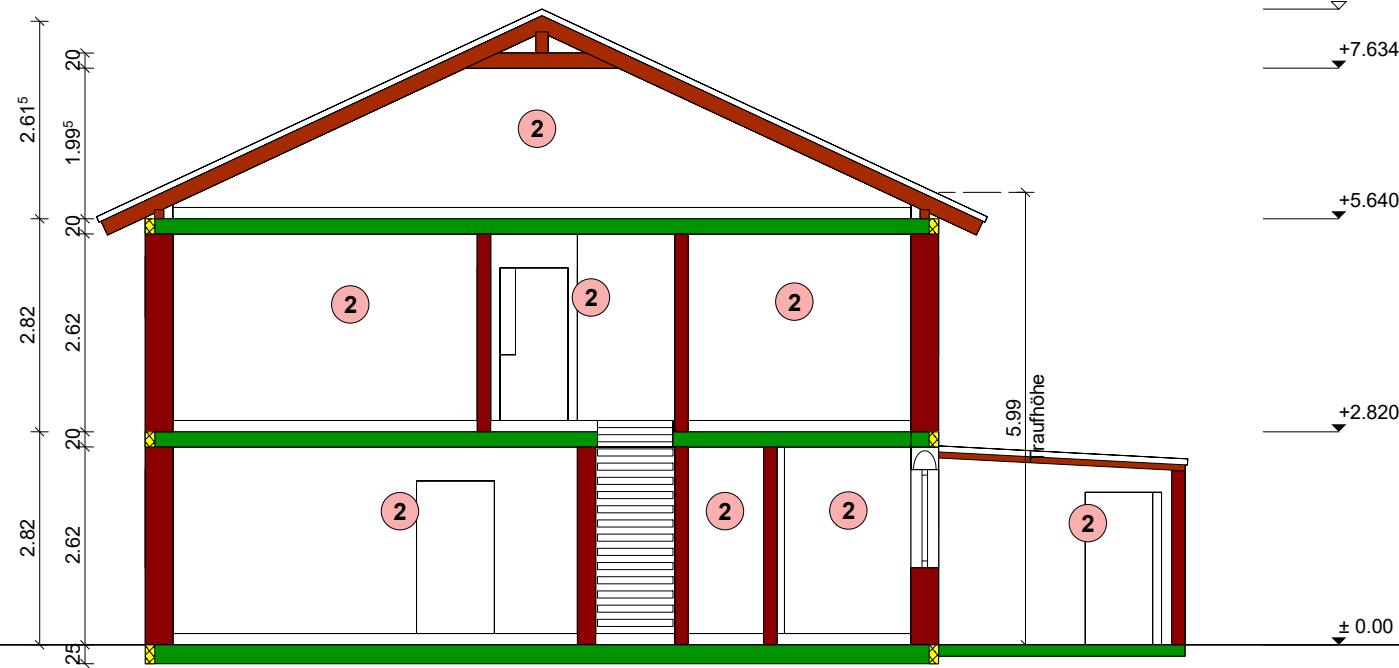
BRH 1.12
BRH 1.12

zur Lindenstraße

BAUVORHABEN:		Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4
BAUHERR:		Beatrice & Carsten Klagmann Lindenstraße 9 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weßbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Dachgeschoß	DATUM: 21.11.2025 NAME: Kraft/sb
		

Dachkonstruktion lt. Statik

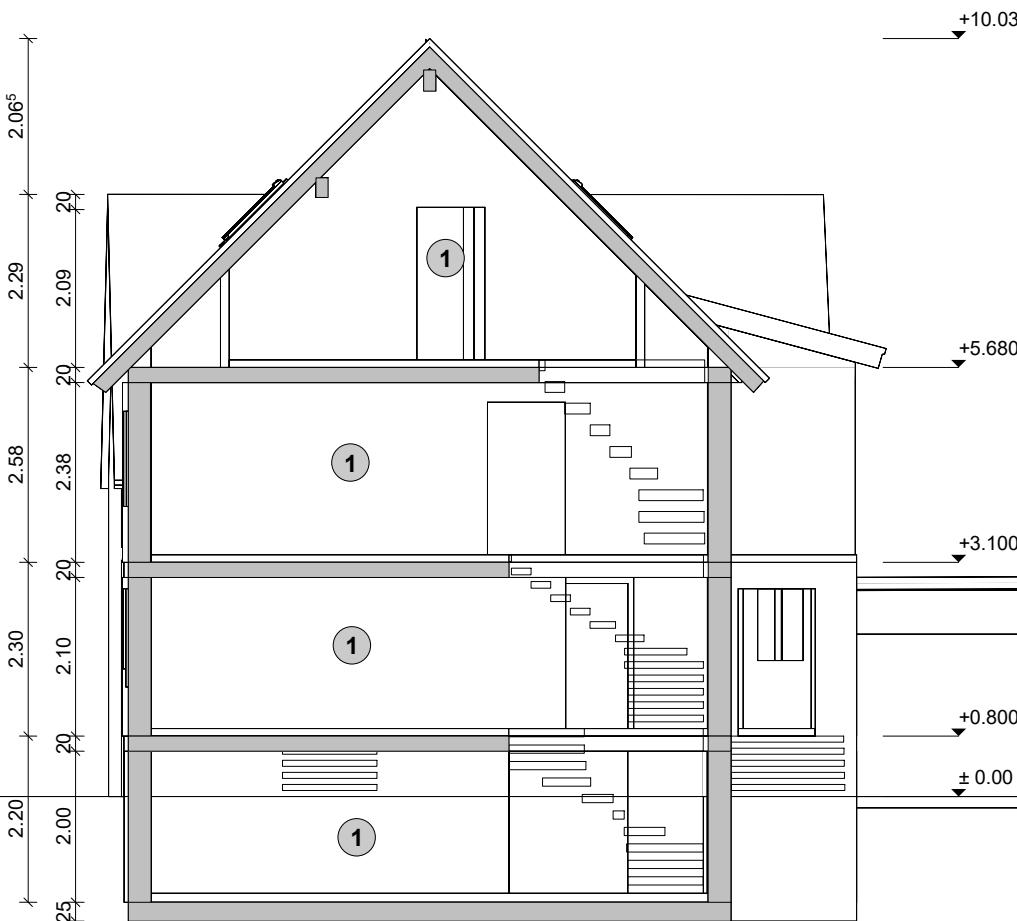
Dachneigung: 25.0°



BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4
BAUHERR:	Beatrice & Carsten Klagmann Lindenstraße 9 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weßbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Schnitt A
DATUM: 21.11.2025	NAME: Kraft/sb

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 45.0°



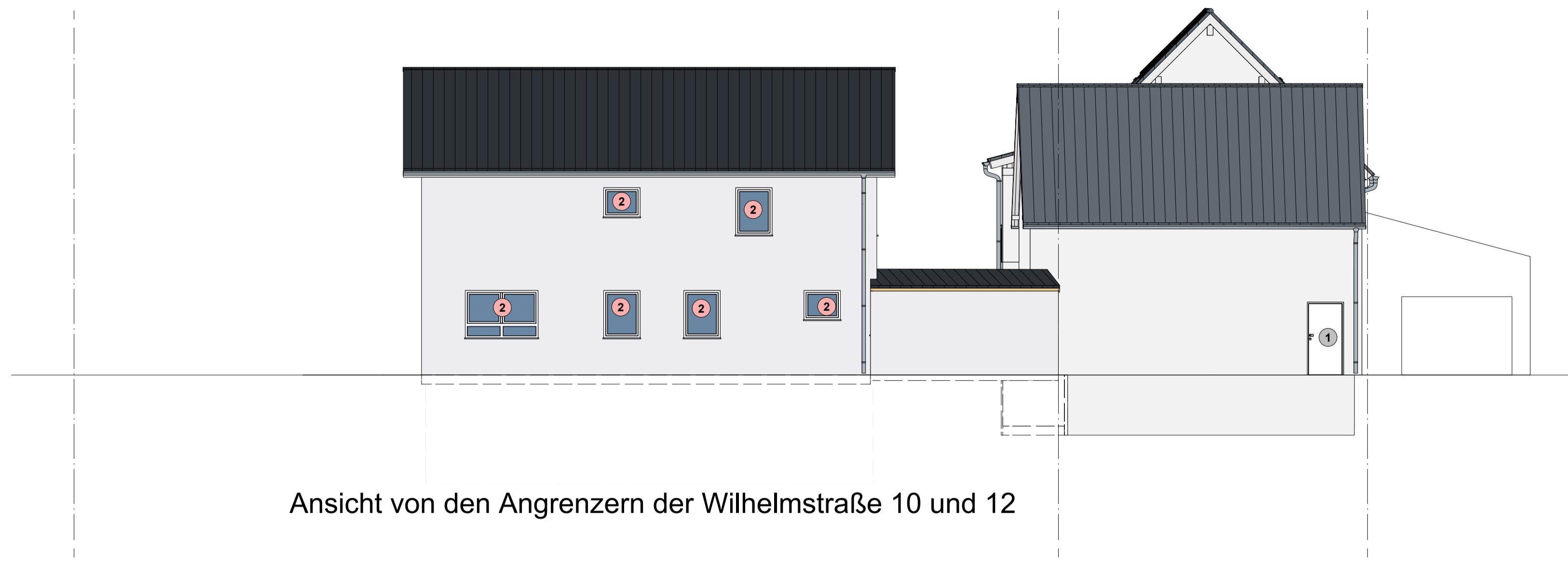
<p>BAUVERHABEN: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4</p>	
BAUHERR:	Beatrice & Carsten Klagmann Lindenstraße 9 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weßbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77



M 1:100
in cm **Schnitt B** DATUM: 21.11.2025
NAME: Kraft/sb

0 1 2 3 4 5 6 7m

Nordansicht



Ansicht von den Angrenzern der Wilhelmstraße 10 und 12

Südansicht



Ansicht von der Lindenstraße

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4

BAUHERR: Beatrice & Carsten Klagmann
Lindenstraße 9
76461 Muggensturm

**FACHUNTERNEHMEN
und PLANUNG:** B. Weßbecher Bau GmbH
Wilhelmstr. 44
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 36 54
Fax: 07222 / 8 15 24

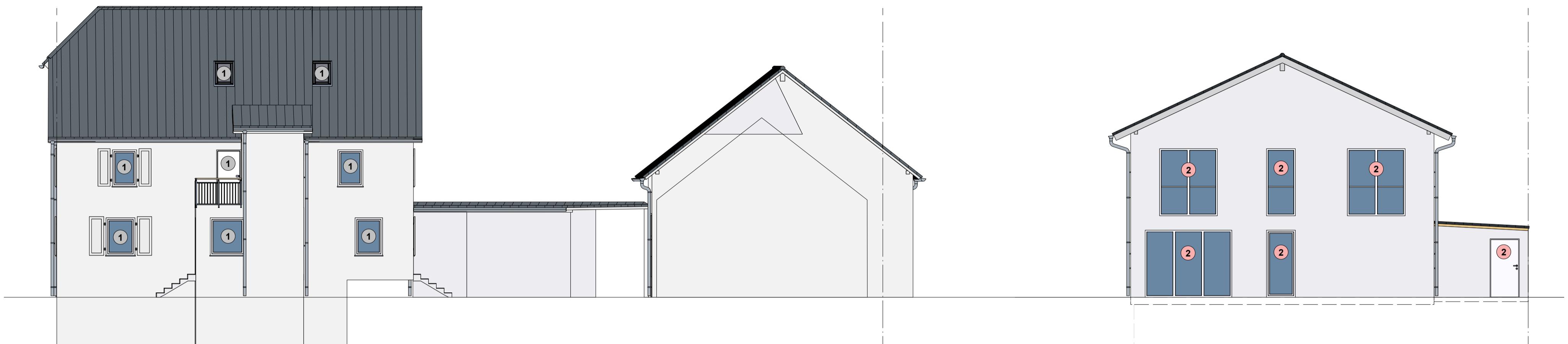


ARCHITEKT: Roswitha Steinert
Freie Architektin
Falkenstr. 5
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 22 77

M 1 : 100
in cm **DATUM:** 21.11.2025
Nord- und Südansicht
ME: Kraft/sb

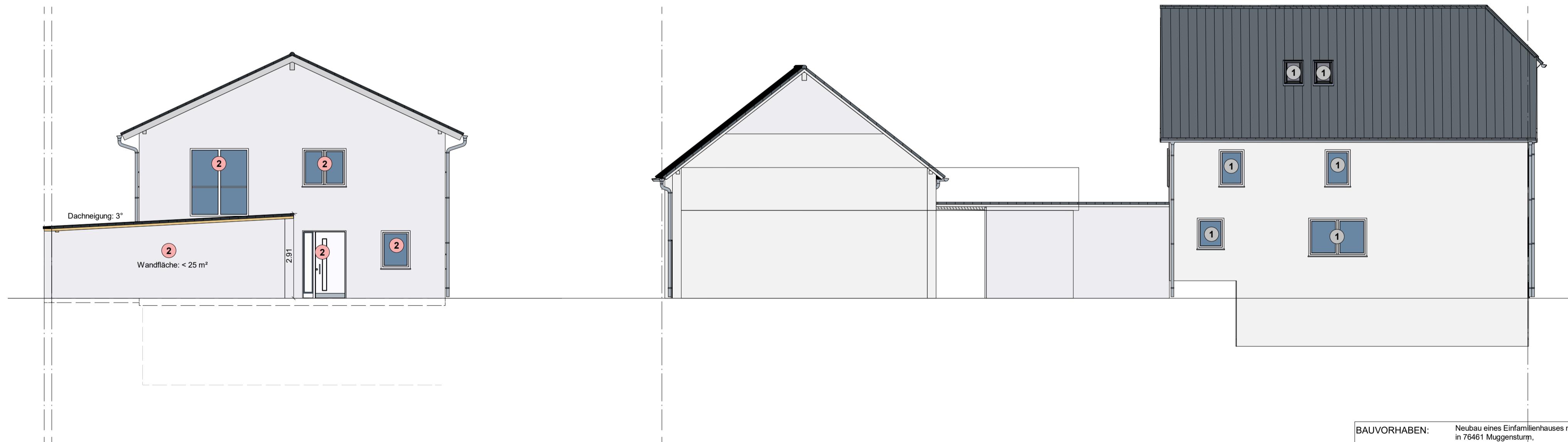
0 1 2 3 4 5 6 7m

Ostansicht



Ansicht von den Angrenzer Lindenstraße 9 und 11 und Wilhelmstraße 16

Westansicht



Ansicht vom Angrenzer Lindenstraße 5

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Lindenstraße 7a, Flst.Nr. 196/4

BAUHERR: Beatrice & Carsten Klagmann
Lindenstraße 9
76461 Muggensturm

FACHUNTERNEHMEN
und PLANUNG: B. Weßbecher Bau GmbH
Wilhelmstr. 44
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 36 54
Fax: 07222 / 8 15 24

ARCHITEKT: Roswitha Steinert
Freie Architektin
Falkenstr. 5
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 22 77



M 1 : 100
in cm

Ost- und Westansicht

DATUM: 21.11.2025

NAMEN: Kraft/sb

0 1 2 3 4 5 6 7m